STADT MIROW
BEBAUUNGSPLAN NR. 03/99
„BIBER-PARK DIEMITZER SCHLEUSE“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH DIEMITZER SCHLEUSE UND KLEINER PEETSCH SEE,
WESTLICH GROSSER PEETSCH SEE, BEIDERSEITS DER K 5,
ÖSTLICH LABUSSEE UND NÖRDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 01.03.2005 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Genehmigungsverfahren	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Planungsstand vom : 01.03.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Planungsablauf
3. Allgemeine Rechtsgrundlagen
4. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
5. Planungsvorgaben
5.1 Entwicklungsgebot
5.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5.3 Landschaftsplan
5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Städtebauliche Zielsetzungen
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
8. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
9. Immissionsschutz
10. Verkehr
11. Ver- und Entsorgung
12. Brandschutz
13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
14. Denkmalschutz
15. Nachrichtliche Übernahmen
15.1 Anbaufreie Strecke
15.2 Waldschutzstreifen
15.3 Gewässerschutzstreifen
15.4 Geschützte Biotope
15.5 Geschützte Alleen
15.6 Landschaftsschutzgebiet

Anlage :

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 03 / 99 „Biber-Park Diemitzer Schleuse“ der Stadt Mirow in der endgültig beschlossenen Fassung vom 01.03.2005

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige LPlG M-V
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB (nur geänderte Teile)
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Firma Biber-Tours, vertreten durch Herrn Rüdiger Delmas, hat im Jahre 1999 den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb südlich der Diemitzer Schleuse mit dem langfristigen Ziel erworben, an dieser Stelle ein touristisches Dienstleitungsunternehmen in einzelnen Bauabschnitten aufzubauen.

Nach Sanierung und Umbau des alten Stallgebäudes entstanden neun Ferienwohnungen, die Einzelreisenden, Familien und auch Gruppen jetzt ganzjährig die Möglichkeit, aktiv Ruhe und Erholung genießen zu können. Weiterhin wurde das Wohnhaus für den Eigentümer, der zugleich im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auch Vorhabenträger ist, mit seiner Familie hergerichtet. Die ehemalige Scheune wurde für eine gastronomische Nutzung sowie für ein Geschäft mit Angeboten insbesondere für Wassersportler, Freizeittouristen (Camper) und Angler umgebaut und nunmehr so genutzt.

Auf den weitläufigen, durch Wald und Wasser gegliedert, nur noch extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entstanden spezielle Angebote für Bogenschützen und Reiter.

Aufgrund der nunmehr langjährigen Erfahrungen bei der Organisation und Durchführung von naturkundlich ausgerichteten und selbst durchgeführten Gruppenreisen, bei denen die Teilnehmer unter einfachen Bedingungen die Natur direkt erleben können und in Zelten übernachten, konnte die Firma Biber-Torus auch diese Zielgruppen für Erlebnistage in dem weitläufigen und landschaftlich äußerst reizvoll gelegenem Gelände begeistern. Die Nachfrage für diese Abenteuer „vor der Haustür“ stieg stetig an und hält auch heute bei den wirtschaftlich schwierigeren Rahmenbedingungen noch an. Zur Zeit werden die Gäste von 12 Arbeitskräften, davon ab August 2003 auch eine Auszubildende, betreut.

Die zunehmende große Nachfrage nach den Freizeitangeboten der Firma Biber-Tours erfordert nach der „Aufbau- und Stabilisierungsphase“ nunmehr ein zukunftsfähiges und wirtschaftlich tragfähig ausgerichtetes Unternehmenskonzept, das auch genehmigungsrechtlich abgesichert sein muss. Daher hat sich das Unternehmen entschlossen, ein umfassendes und langfristig ausgerichtetes Entwicklungskonzept für die Fortentwicklung des Biber-Parks erarbeiten zu lassen und dieses in den nächsten Jahren abschnittsweise umzusetzen.

Als erste und wesentliche planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des Bestandes und Entwicklung des Freizeitangebotes im „Biber-Park“, wie zuvor beschrieben, erfolgt auf Grundlage des behördlich und gemeindlich abgestimmten Entwicklungs-Konzeptes (vom 15.05.2003) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten „Grünordnungsplanes“ soll die städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungszielen aus dem aktuellen Planungsstand zur Flächennutzungsplanung gewährleistet werden. Wesentliche Planungsgrundlage für die konkretisierten Planungsüberlegungen und die Durchführung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens, als „vorzeitiger“ Bebauungsplan, sind die behördlichen Besprechungsergebnisse vom 27.05.2003 und vom 16.12.2003.

Der Planentwurf wurde aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (1) BauGB geändert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat am 01.03.2005 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03/99 mit dem ebenfalls festgestellten Grünordnungsplan entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell und inhaltlich ergänzt worden.

2. Planungsablauf

Bereits im Jahre 1999 hatte die Gemeinde Diemitz im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, der Fa. Biber-Tors, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 03/99 gefaßt. Damals sollten nur die Teilbereiche der gesamten Grundstücksfläche überplant werden, die auch für eine bauliche bzw. freizeit- und erholungsbezogene Nutzung vorgesehen waren.

Hierzu wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Planungsanzeige nach Landesplanungsgesetz verbunden mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Entsprechend dem Erlass des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 22.06.1999 und den Stellungnahmen der maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange standen grundsätzliche Bedenken den gemeindlichen Planungsabsichten einer touristischen Entwicklung an der Diemitzer Schleuse nicht entgegen.

Dennoch wurde das Planverfahren weder auf der Ebene des Bebauungsplanes noch auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes fortgeführt. Die Nutzungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und der nicht abschließend genehmigungsrechtliche Zustand des „Biber-Parks" haben nunmehr alle Beteiligte veranlaßt, die damals begonnen Planung wieder aufzunehmen und auf ein neues und umfassendes Gesamtkonzept zu stellen.

In Vorbereitung und Fortführung der bisherigen behördlichen und gemeindlichen Abstimmungen wurde seitens des Vorhabenträgers ein Gesamtkonzept erarbeitet und anläßlich eines Behördengesprächs am 27.05.2003 vorgestellt und erörtert. Die zwischenzeitlich (1999 bis 2003) von der Firma Biber-Tours durchgeführten Maßnahmen und Aktivitäten zur Belebung und zur Verbesserung des touristischen Angebots in dieser Region wurden von allen Beteiligten grundsätzlich positiv gewertet. Dennoch waren die Behörden und die abschließend die Stadt Mirow sich einig, dass auf Grundlage und in weiterer Konkretisierung des vorgelegten Gesamtkonzeptes nunmehr der Gesamtbereich mittels der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden muss.

Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag (Durchführungsfristen, Erfüllungsbürgschaften usw.) wurde aufgrund der bisher positiven Entwicklung des „Biber-Parks" seitens der Gemeinde verzichtet.

Offene Fragen zum Konzept und zur planungsrechtlichen Absicherung wurden im Anschluss im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes mit den jeweils zuständigen Fachbehörden erörtert und einvernehmlich abgestimmt. Die Ergebnisse haben ihren Niederschlag in den Planinhalten des Grünordnungsplanes und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planungsstand vom 01.03.2005) gefunden.

Mit der Überplanung des Gesamtbereiches werden die Planinhalte gegenüber dem bisher verfolgten Planungszielen erweitert und in Teilbereichen modifiziert. Die Gemeindevertretung hat die Bezeichnung entsprechend dem erweiterten Planbereich angepaßt. Von einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat die damalige Gemeindevertretung Diemitz jedoch abgesehen, da die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung sich nicht wesentlich verändert haben und diese bereits im Jahre 1999 durchgeführt worden ist.

Zugleich hatte die Gemeindevertretung Diemitz beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemitz fortzuführen, jedoch zunächst nur für den Planbereich „Biber-Park“. Aufgrund fehlender Haushaltsmittel und noch zu konkretisierender Planungsabsichten in anderen Teilen des Gemeindegebietes wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 nur eine erneute öffentliche Auslegung (mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) für diesen gemeinsamen Planbereich durchgeführt. Da der „Biber-Park“ eine in sich räumlich und funktional geschlossene Einheit bildet und nachhaltige Auswirkungen hieraus auf andere Planungen und Nutzungen nicht zu befürchten sind, wurde dieser Teilbereich im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorgezogen.

3. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatG M-V) und des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in Betracht.

Anmerkung :

Die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Diemitz und sodann die städtischen Gremien der Stadt Mirow beraten langjährig intensiv die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 und gehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon aus, die Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten" BauGB (ohne Umweltprüfung) zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/99 umfasst das Flurstück 151 der Flur 1 in der Gemeinde Diemitz beiderseits der Kreisstraße Nr. 5 und wird begrenzt im Norden durch die Diemitzer Schleuse und den Kleinen Peetsch See, im Osten durch den Labussee, im Süden durch die freie Landschaft und im Westen durch den Großen Peetsch See.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung im Rahmen dieser Bauleitplanung insgesamt eine Fläche von (gerundet) ca. 40,1 ha, davon :

47.770 m²	Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete
55.450 m²	Grünflächen, privat (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
165.350 m²	Flächen für die Landwirtschaft (einschl. Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Pferdeweide“)
83.100 m²	Flächen für Wald (einschl. geschützter Biotope und Ersatzpflanzung)
26.185 m²	Geschützte Biotope (unterschiedlicher Art und Schutzstatus)
11.590 m²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
11.255 m²	Verkehrsflächen (einschl. K 5, Parkplatz, Wege und private Verkehrsflächen)
300 m²	Flächen für Versorgungsanlagen
200 m²	Wasserflächen (Kanalabschnitt innerhalb des Plangebietes)

5. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.06.1999 auf, wobei die übergeordneten Planungen und Verordnungen (z.B. Landschaftsschutzgebiet) entsprechende Berücksichtigung finden.

5.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 „Biber-Park Diemitzer Schleuse“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den zukünftigen Darstellungen der noch in Aufstellung befindlichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingehalten werden.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde innerhalb des Plangebiets nachgewiesen und festgesetzt. Ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Mirow und dem Eingriffsverursacher / Vorhabenträger sichert zudem die Umsetzung und nachhaltige Entwicklung.

Die Genehmigungspflicht gegenüber der Landrätin des Landkreises Mecklenburg-Strelitz entfällt nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 03/99 erst nach Rechtskraft der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

Da, wie vorangestellt ausgeführt, die Beratung, Beschlussfassung und letztendlich auch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes einen längeren Zeitraum als das hier anstehende Bebauungsplanverfahren einnehmen wird, ist auf Grundlage der parallel für den Teilbereich „Biber-Park" durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung unter Darlegung und Bestätigung der Planreife auch ein „vorzeitiger" Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB möglich, um die Realisierung einzelner Baumaßnahmen aus dem Gesamtkonzept (Stand nach § 33 BauGB) heraus ermöglichen zu können.

5.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Mit Erlass vom 22.06.1999 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass das Vorhaben „Biber-Park Diemitzer Schleuse" den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht, vorbehaltlich der hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaft.

Der Belang von Natur und Landschaft wurde zwischenzeitlich durch die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes für den „Biber-Park" und durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes nunmehr in dem erforderlichen Maße berücksichtigt.

Als Ergebnis der Prüfung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde folgendes festgestellt :

- Das Planungsgebiet ist nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte in besonderem Maße für die Entwicklung von Tourismus und Naherholung geeignet.
- Aufgrund der herausragenden naturräumlichen Ausstattung ist das Gebiet darüber hinaus als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. In diesen Räumen kommt der Tourismusentwicklung eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Der Tourismus ist hier u.a. so zu entwickeln, dass landschaftlich und ökologisch sensible Gebiete geschont werden.
- Innerhalb des Planungsgebietes wird der Tourismusschwerpunkt gleichzeitig überlagert durch einen Vorsorgerum für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Überlagerung mit der Tourismusfunktion erfordert somit einen erhöhten Ordnungsbedarf, welcher sich insbesondere an qualitativen Zielvorstellungen orientieren soll.

- Die Gemeinden in der „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ sind traditionell geprägt durch überwiegend kleinstrukturierte und naturräumlich orientierte Tourismusformen. Ein wesentliches raumordnerisches Ziel ist es, die vorhandene Basis durch ordnende sowie strukturelle Ausbaumaßnahmen zu verbessern, wobei die jeweiligen Erfordernisse von Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, um die wichtigste Grundlage für den Tourismus als Wirtschaftszweig langfristig sichern zu können.

Die Planungsabsichten wurden als geeignet angesehen, die Attraktivität des Gebietes als Tourismusraum deutlich zu erhöhen.

Mit Erlass vom 11.12.2003 wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 03/99 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses sensiblen Naturraumes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ entsprechend den vorangestellten Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird durch das modifizierte Entwicklungskonzept „Biber-Park“ und durch den nunmehr festgestellten Grünordnungsplan als Planungsgrundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 03/99 hinreichend Rechnung getragen.

5.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 sowie den entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemitz und den hierin für eine bauliche bzw. temporäre Nutzung vorgesehenen Sondergebiete werden gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 12 LNatG M-V Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Gemeinde Diemitz und sodann die Stadt Mirow verfügt derzeit für das Gebiet Diemitz über keinen Landschaftsplan.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist zur langfristigen Sicherung der gemeindlichen Ziele durchaus sinnvoll und wünschenswert. Aufgrund des sehr hohen Planungsaufwandes und den derzeit anhaltenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die ländlichen Gemeinden ist es derzeit nicht möglich, diesem Planungserfordernis in dem vorgenannten Umfange nachzukommen.

Dennoch ist die Gemeindevertretung und nunmehr die Stadtvertretung der Auffassung, dass den Erfordernissen und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Planungsfall hinreichend und sehr eingehend Rechnung getragen worden ist.

Im Rahmen der in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 03/99 eingebundene Grünordnungsplanung wurde ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt und entsprechend den Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung überarbeitet und fortentwickelt, das zu einer landschaftsverträglichen Einbindung der bestehenden und geplanten Sondergebietsnutzungen in die örtlichen Gegebenheiten und in den sensiblen Landschaftsraum führen soll.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der Grünordnungsplanung nicht berührt. Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und keine zur Ausweisung vorgeschlagene Gebiete vorhanden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb der städtebaulichen Gesamtkonzeption berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 03/99 nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung. Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu). Zugleich sind den Anforderungen des Landes-UVP-Gesetz (LUVPG M-V) Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Ergebnissen des festgestellten Grünordnungsplanes wird der Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² nicht erreicht. Zudem sind keine Vorhaben geplant, zu denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit auch im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung im Jahre 1999, das vom Vorhabenträger vorgelegte und zwischenzeitlich überarbeitete und modifizierte Gesamtkonzept zum „Biber-Park" planungsrechtlich abzusichern, wurde auf Grundlage des behördlich vorabgestimmten Nutzungskonzeptes (vom 15.05.2003) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 mit Grünordnungsplan beschlossen.

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Diemitz und anschließend der Stadt Mirow und des Vorhabenträgers ist es, die touristische Entwicklung dieser Raumes unter Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege planungsrechtlich abzusichern, auszubauen und im Sinne einer auf die einzigartige Natur ausgerichtete Freizeit- und Naherholung schonend fortzuentwickeln.

An diesem Standort, der durch die Diemitzer Schleuse bereits einen besonderen Anziehungspunkt für Touristen und „Schaulustige" sowie Interessierte darstellt, sollen naturverbundene Menschen die Möglichkeit erhalten, die attraktive Landschaft der „Neustrelitzer Kleinseenplatte" direkt erleben und hier einige erholsame Tage / Wochen oder auch die Ferien zu verbringen zu können.

Aus dieser erholungsbezogenen Ausrichtung (Regeneration von Körper, Geist und Seele), die nur im Einklang mit und nicht gegen die Natur und den Erholungssuchenden stattfinden kann, handelt es sich bei den Einrichtungen und Anlagen in ihrer Gesamtheit nicht um eine Freizeitanlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sondern vielmehr um einzelne mit einander verbundene „Bausteine" eines Erholungsgebietes, die auf die Natur und ihre Schönheit sowie insbesondere auf die von ihr ausstrahlende Ruhe angewiesen sind.

Auf Grundlage einer örtlichen Aufnahme der wesentlichen und für die Planung maßgeblichen Topographie wurden mit der planungsrechtlichen Umsetzung und Modifizierung des vorgelegten Nutzungskonzeptes die folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben und Entwurfselemente Grundlage für den hier nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 03/99 bzw. sind in den jeweils nachgeordneten Baugenehmigung projektbezogen zu berücksichtigen:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende öffentliche Verkehrssystem (Kreisstraße Nr. 5)
- Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen und des vorhandenen Gebäudebestandes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zur Reduzierung der Versiegelung
- Beachtung des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens zu den das Plangebiet umgebenden Seen und zum Kanal und Reduzierung der notwendigen Eingriffe auf das tatsächlich erforderliche Maß in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden
- Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben
- Erhalt vorhandener Waldflächen bzw. Schaffung von Ersatzaufforstungsflächen im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens (für das SO_2 „Herberge")

- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung vorhandener geschützter Biotope innerhalb des Plangebietes durch ein entsprechendes Abrücken von Sondergebietsnutzungen und Vorlagerung von naturbetonten Grünflächen als „Pufferzonen“
- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung vorhandener linearer Grünstrukturen zur Gliederung örtlicher Landschaftselemente und -räume unter besonderer Beachtung des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Entwicklung einer möglichst landschaftsgerechten Planungskonzeption innerhalb des durch die Landschaft und durch einzelne Landschaftselemente selbst vorgegebenen Handlungsrahmens
- Erhalt und nachhaltiger Schutz des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodendenkmales durch Verzicht auf Abgrabungen in diesem Bereich und Beeinträchtigungen durch Nutzungen unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche sowie durch Begrenzungen zur Höhe und zur Art der baulichen Anlagen in diesem sensiblen Landschaftsraum
- Bereitstellung und Herrichtung einer Ausgleichsfläche in der erforderlichen Flächengröße (gemäß Bilanzierung im Rahmen des Grünordnungsplanes) in Verbindung mit vorhandenen geschützten Biotopen am „Großer Peetsch See“
- Beachtung und Neuentwicklung des Landschaftsbildes insbesondere im Bereich des „Ferienhausgebietes“ (SO_3) durch landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen und durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur (geringe Bebauungsdichte)
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen zu Freileitungen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung in diesem sensiblen Natur- und Erholungsraum sind unter anderem die ortsstrukturellen und erholungsbezogenen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 03/03 zu entwickeln.

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03/99 einschließlich dem festgestellten Grünordnungsplan wird weiterhin gemeinsam das städtebauliche und insbesondere das landschaftsplanerische Ziel vertiefend verfolgt , vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung soll es somit sein, für die vorhandenen und noch geplanten Vorhaben an diesem sensiblen Standort eine sich in die Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung und erholungsbezogene Nutzung vorzubereiten, die den Anforderungen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung gerecht werden kann und innerhalb des Plangebiets zu einem Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen ermöglicht sowie mögliche Spannungsfelder mit nachbarschaftlichen Nutzungen minimiert.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung :

Die vorhandene und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung überwiegend als Sondergebiete (S0), die der Erholung dienen, wie vorangestellt und städtebaulich ausführlich begründet, festgesetzt.

Das Sondergebiet „Reitanlage“ wird aufgrund seiner von den übrigen Sondergebieten abweichenden Art, die sich auch von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In ihrer Gesamtheit und in ihrer räumlichen und funktionalen Verknüpfung untereinander stellen sie das „Rückrad“ des „Biber-Parks“ dar.

Für die einzelnen Sondergebiete, die der Erholung dienen, und für das sonstige Sondergebiet werden im Teil B (Text) jeweils ein detaillierter Nutzungskatalog festgesetzt, um die Zweckbestimmung für die vorhandenen und für geplanten Nutzungen und deren baulichen Anlagen genau bestimmen und anderweitige Fremdnutzungen planungsrechtlich ausschließen zu können.

Für die sich aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und insbesondere aufgrund der angestrebten erholungsbezogenen Nutzungen wesentlich unterscheidenden Teilgebiete werden durch teilgebietsbezogene Nutzungskataloge mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen getrennt bestimmt, jedoch mit der Maßgabe, dass die einzelnen Teilgebiete in ihrer Summe sich dem übergeordneten Nutzungszweck „Biber-Park“ unterordnen und gerecht werden müssen.

Somit ist eine abschnittsweise und von den einzelnen Teilgebieten unabhängige Realisierung einzelner Maßnahmen im Sinne der Gesamtplanung gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen einerseits für den vorhandenen Gebäudebestand und andererseits für die geplanten Bauvorhaben durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet SO_3 „Ferienhausgebiet“ als textliche Festsetzung bestimmt, wonach maximal 10 Ferienhäuser mit einer höchstzulässigen Grundfläche von jeweils 80 m² und 2 Ferien- bzw. Seminarhäuser mit höchstzulässigen Grundfläche von 120 m² zulässig sind. Eine planzeichnerische Festsetzung würde zu diesem Zeitpunkt, da konkrete und detaillierte Planungen hierfür noch nicht vorliegen, eine sehr hohe Einschränkung bedeuten.

Die Begrenzung der Eingriffsintensität kann auch durch die gewählte textliche Festsetzung in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen erreicht werden. Die Festsetzung der Nutzungsart von 2 Ferienhäusern auch als Seminarhäuser kommt der langfristigen Ausrichtung des „Biber-Parks“ auch auf Abhaltung von Gruppenseminaren, die diesen ruhigen und schönen Standort als wesentliche Lehrvoraussetzung benötigen, zu Gute.

Die Vielzahl der Teilgebiete bedeutet nicht grundsätzlich eine zu detaillierte Aufgliederung der Bauflächen untereinander, sondern ergibt sich teilweise bereits aus der vorhandenen Bebauung, aber insbesondere durch die sehr unterschiedlichen Nutzungen und dem städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Erfordernis, diese Nutzungen gegeneinander und insgesamt eindeutig und klar bestimmen zu wollen. Eine allgemeine und eher flächenhafte Sondergebietsausweisung würde dem landschaftlichen Charakter dieses Standortes und den landschaftsbezogenen Nutzungen in dem gewünschten Maße nicht gerecht werden können.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die geplante hochbaulichen Anlagen zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt.

In Abhängigkeit zu den teilgebietsbezogen festgesetzten überbaubaren Flächen kann somit eine verdichtete Bauweise, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion führen könnte, vermieden und zugleich für die Vermarktungsfähigkeit des Gesamtkonzeptes „Biber-Park“ noch ausreichend flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) nur für das „Ferienhausgebiet“ SO_3 festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen pro Ferienhaus maximal bis zu 20 m² und für die Seminarhäuser maximal bis zu 60 m² überschritten werden darf. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. für die vorhandene Bebauung des Teilgebietes „Biber-Park“ - SO_1 bzw. für das Teilgebiet „Herberge“ - SO_2 hat die Gemeindevertretung und später die Stadtvertretung der Stadt Mirow im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung zur Satzung keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Flächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für angemessen, das Dachgeschoss nach den gesetzlichen Regelungen der LBauO M-V ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche baulicher Anlagen (nach § 19 (4) BauNVO) :

Für die Sondergebiete mit einer festgesetzten baulichen Nutzung (hier GR max.) gelten für die mit den Nutzungen erforderlich werdenden Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten die bundesrechtlichen Vorschriften nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Danach sind für die vorgenannten baulichen Anlagen Grundflächen in einer Flächengröße von bis zu 50% der jeweils festgesetzten hochstzulässigen Grundfläche zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbetonte Grünflächen" sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten Sanitäranlagen mit der jeweils festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche ausnahmsweise zulässig. Sie sind jeweils den entsprechenden Nutzungen direkt zugeordnet (siehe Planzeichenerklärung).

Höhe baulicher Anlagen :

Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand wird für die neuen baulichen Anlagen ein Vollgeschoss ohne Ausbau des Dachgeschosses festgesetzt. Die neu zu errichtenden Gebäude, insbesondere innerhalb des Teilgebietes „Ferienhausgebiet", sind bereits in ihrer Grundfläche und in ihrem Standort eingeschränkt. Jedoch werden zur Einbindung der Gebäude Maßgaben zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen zur äusseren Gestalt entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung für erforderlich gehalten und in der Bebauungsplansatzung entsprechend den behördlichen Abstimmungen festgesetzt.

Dies gilt in grundsätzlich gleicher Weise auch für das Teilgebiet „Camp" - SO_8. Zur Einfügung der Hütten ist eine Höhenbegrenzung derart vorgenommen, dass eine Gebäudehöhe von 3,5 m nicht überschritten werden darf, damit die Gebäude nicht über die Geländekuppe hinweg räumlich wirksam werden können. Zudem wird zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild eine Begrenzung der Länge der einzelnen Hütten sowie Vorgaben zur Dachform und zur Fassadengestaltung vorgenommen.

Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen" in die umgebende Landschaft und auch in die nördlich der Schleuse vorhandene Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. Dachform, Dachneigung, Fassade, Werbeanlagen) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen und städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Gestaltungsfreiheit" in diesem besonderen Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen und nachhaltigen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung an diesem sensiblen Standort werden unter Einhaltung der äusseren und landschaftspflegerischen Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Schlussbetrachtung :

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Art der jeweiligen Nutzung stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den Vorhabenträger dar, schützen aber die Stadt Mirow und letztendlich auch alle Beteiligten (Besucher, Feriengäste und Erholungssuchende) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zum behutsamem Fortentwicklung des Tourismus an diesem Standort, zur Wahrung der Eigenart und Schönheit der Natur innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und insbesondere zur Sicherung eines in sich ausgewogenen Gesamtkonzeptes für das Erholungsgebiet „Biber-Park“ innerhalb des Plangebiets.

8. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 „Biber-Park Diemitzer Schleuse“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des parallel erstellten „Grünordnungsplanes“ verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt. Zu der jeweiligen Intensität wird an dieser Stelle auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

Auf Grundlage des städtebaulich und landschaftsplanerisch optimierten Gesamtkonzeptes für den „Biber-Park“ wurden für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen heraus gearbeitet, die durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03/99 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anbindung an bestehende Verkehrsnetze (Kreisstraße Nr. 5)
- Verringerung des Gesamtflächenverbrauchs für touristisch genutzte Flächen durch die „Vitalisierung“ vorhandener baulicher Anlagen (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) und einer möglichst effektiven Nutzung des Plangebiets
- Zusammenfassung und Konzentration der baulichen Anlagen der einzelnen Sondergebiete um den Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und Vermeidung einer zu starken räumlich Ausdehnung der Nutzungen
- Einbindung der geplanten Bebauung und Nutzungen in den jeweils vorherrschenden Landschaftsraum
- Einfügung aller baulichen Anlagen und Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt, Schutz und Entwicklung vorhandener Waldflächen und geschützter Biotope und geschützter Alleen innerhalb des Plangebietes
- Anlage und Ausweisung von naturbetonten Grünflächen als „Pufferzonen“ zum Schutz vorhandener Biotope gegenüber den angrenzenden Sondergebietsnutzungen bzw. zur Gliederung und Grüngestaltung innerhalb der Sondergebiete

- Sicherung, Schutz und Fortentwicklung der vorhandenen Landschaftselemente durch grünordnerische Maßnahmen und Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes innerhalb des Plangebietes
- Bereitstellung und Sicherung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches und Zuordnung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen den „Eingriffsgrundstücken“ in einer Flächengröße von insgesamt 12.200 m² mit dem Entwicklungsziel einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung eines naturbetonten Biotops
- Beachtung des „Waldschutzstreifens“ und des „Gewässerschutzstreifens“ durch eine zurückhaltende Nutzung innerhalb dieser Schutzabstandsflächen entsprechend den einzuholenden Ausnahmegenehmigungen
- Maßnahmen zur Neugestaltung insbesondere des Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken, Gehölzstrukturen, Einzelbäumen
- Schutz und nachhaltiger Erhalt des innerhalb des Plangebietes vorhandenen denkmalgeschützten Bodendenkmales durch Verzicht auf Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen der gewachsenen Geländeoberfläche in diesem Bereich
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und durch Festsetzung von max. Grundflächen
- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen und durch örtliche Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen und Fassaden

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/99 wird zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Inhalte und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Gesamtabwägung als Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 03/99 vollständig übernommen worden, sofern hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor Ort des Eingriffs bzw. im naturräumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Stadt gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03/99 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt in diesem besonderen Planungsfall insbesondere auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 03/99 „Biber-Park Diemitzer Schleuse“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen. Aus der innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsfläche wird das bilanzierte Kompensationserfordernis in einer Flächengröße von 12.200 m² nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger und der Stadt Mirow sowie durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für den Naturschutz gesichert. Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Sondergebieten und den Verkehrsflächen (ohne K 5) als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sichergestellt oder auf andere geeignete Weise.

Dabei sollte aus landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die Maßnahme zur Ortsrandeingrünung des Ferienhausgebietes jeweils mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und entsprechend den Fortschritt des Realisierung des Gesamtkonzeptes „Biber-Park“ angelegt werden.

9. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aus den vorangestellten Ausführungen zum Planungskonzept und zu den erholungsbezogenen Nutzungen innerhalb der jeweiligen Sondergebiete und in ihrer Gesamtheit als Erholungsgebiet „Biber-Park“ wird ersichtlich, dass es sich bei diesem Vorhaben insgesamt nicht um eine Freizeitanlage handeln wird, von der schädliche Umweltauswirkungen ausgehen werden.

Sicherstellen wird dies der jeweils für die Sondergebiete im Teil B (Text) festgesetzte Nutzungskatalog. Danach sind weder einzeln noch in Kombination Nutzungen zulässig, die erhebliche Emissionen jedweder Art annehmen lassen.

Elektrosmog :

Über das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ verläuft eine 20 kV-Freileitung. Die gesetzlichen Anforderungen aus der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ werden für die geplante Ferienhausbebauung durch die Einhaltung von Mindestabständen von 5 m bereits der Leitungstrasse durch die überbaubaren Flächen eingehalten.

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Kreisstraße Nr. 5 als äussere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss erfolgt über das innerörtliche Verkehrsnetz in Richtung Mirow bzw. in Richtung Wittstock.

Die Anbindung der einzelnen Sondergebiete im Bereich der ehemaligen Hofstelle erfolgt von der Kreisstraße Nr. 5 aus. Für neue Anbindungen sind entsprechende Genehmigungen beim Straßenbaulastträger einzuholen. Die Verbote an der freien Strecke der Kreisstraße Nr. 5 sind im Rahmen der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zum Sondergebiet SO_1 „Biber-Park“ besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung.

Für das Sondergebiet SO_5 „Wohnmobilstandplatz“ in Verbindung mit einem möglichen öffentlichen Parkplatz sowie den Einrichtungen für die Abfallentsorgung ist eine neue Zufahrt an die K 5 herzustellen, wobei die bereits heute durch fremde Kraftfahrzeuge genutzte Zuwegung, für die vorgenannten Einrichtungen genutzt werden soll.

Für die Sondergebiete SO_3 „Ferienhausgebiet“ und SO_4 „Reitanlage“ sowie für das Sondergebiet SO_2 „Herberge“ sind (neue) Zufahrten, die jedoch bereits in der Örtlichkeit vorhanden sind, an die K 5 herzustellen. Darüber hinaus sind keine Zufahrten mehr vorgesehen. Eine entsprechende planzeichnerische Festsetzung erfolgt daher im südlichen Bereich der „Reitanlage“. Zufahrten an die K 5 sind gesondert beim Landkreis Mecklenburg-Strelitz als Baulastträger zu beantragen.

Die Hinweise des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu einem möglichen Ausbau der K 5 mit beidseitigem Geh- und Radweg werden seitens der Gemeindevertretung und des Vorhabenträgers im Rahmen dieser bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Geplante Bauvorhaben bzw. Baugebiete innerhalb des Plangebietes sind von diesen möglichen Planungsabsichten nicht betroffen, jedoch die nach LNatG M-V geschützten Alleebäume und die nach LWaldG M-V geschützten Waldflächen.

Die jeweils in den Teilgebieten erforderlich werdenden Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen und darüber hinaus innerhalb der festgesetzten Sondergebieten entsprechend ihrer Nutzung nach Stellplatzerlass in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen und zu gewährleisten, wobei die überbaubaren Flächen der Sondergebiete SO_6 , SO_7 und SO_8 über eine zufahrt mit einer Breite von 5,5 m verfügen sollten.

11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die für eine Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Sondergebiete werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen, sofern nicht innerhalb des Plangebiets eine eigene Ver- und Entsorgung vorgenommen werden kann.

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass angesichts des langfristig ausgelegten Gesamtkonzeptes und somit einer abschnittsweisen Realisierung einzelner „Bausteine“ im Einvernehmen mit dem jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsbetrieb auch Zwischenlösungen (oder Ausnahmen) einvernehmlich hergestellt werden können. Hierzu ist das gemeindliche Einvernehmen, soweit erforderlich und zulässig, jeweils einzuholen.

Das auf den Flächen der Sondergebiete anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Diemitz gestattet eine genehmigungsfreie Versickerung.

Der Standort „Biber-Park“ in Gänze kann derzeit hinsichtlich der Abwasserableitung und -behandlung nicht als zentral erschlossen angesehen werden. Innerhalb des Sondergebietes SO_1 „Biber-Park“ befindet sich eine zentrale Pumpstation. Langfristig wird ein Anschluss aller Gebäude an die Abwasserleitung des Wasserzweckverbandes angestrebt.

Aufgrund der erheblichen Kosten, mit denen für die Verlegung der langen Transportleitungen zu rechnen ist, sollen in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband für einzelne Bereiche auch Zwischenlösungen mit Sammelbehältern gesucht werden, aus denen das Abwasser zum Klärwerk abgefahren wird.

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren und die Ausführung im Einvernehmen mit der Stadt Mirow vorzunehmen. Übergangslösungen sind der Wasserbehörde anzuzeigen.

Das Abwasser der Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile wird in einem Tank gesammelt und dann in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband abgefahren und dosiert der Kläranlage zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet" ist ein separater Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erforderlich und über ein kundeneigenes Abwasserpumpwerk zu entsorgen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsunternehmen zu vereinbaren und die Ausführung im Einvernehmen mit der Stadt Mirow vorzunehmen.

Die beiden Sanitärgebäude sind über den vorhandenen Trinkwasseranschluss der vorhandenen Gebäude, Teilgebiet SO_1 , zu versorgen. Aufgrund der örtlichen Lage dieser zwei Gebäude ist die Entsorgung nur über dezentrale Anlagen möglich. Die Zuwegung für die Entsorgungsfahrzeuge ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass im Löschfall kein Löschwasser unkontrolliert innerhalb der Sondergebiete in die angrenzenden Gewässer und in den Kanal gegangen kann.

Alle neuen Verbrauchsstellen werden in Bezug auf Strom und Trinkwasser an das Netz des örtlichen Versorgungsunternehmens angeschlossen.

Für die Abfallbeseitigung soll an zentraler Stelle eine Wertstoffsammeleinrichtung hergestellt werden, um somit das zeitweise herrschende „Chaos" im Bereich der Diemitzer Schleuse für den Erholungssuchenden und den Touristen einigermaßen erträglich gestalten zu können.

Ansonsten sind die Abfälle innerhalb des Plangebiets in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

12. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehren der Stadt Mirow und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen aus den hierfür vorgesehenen Hydranten bzw. im Bedarfsfall aus den angrenzenden Gewässern an den hierfür vorgesehenen Stellen entnommen. Ein Ausbau der Löschwasserentnahmestellen erfolgt im Einvernehmen zwischen der Freiwilligen Feuerwehr und dem Vorhabenträger.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Mindestanforderungen im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen :

- Es sind mindestens 2 Entnahmestellen an offenem Gewässer mit Zufahrten und Bewegungsflächen nachzuweisen. Die inneren Erschließungswege müssen für ein 12t Normfahrzeug befahrbar sein, dabei kann eine maximale Entfernung von der Verkehrsfläche bis zur möglichen baulichen Anlage 80 m betragen.

- Da beim Bau von Ferienhäuser vorrangig Holz verwendet wird, sind Gebäudeabstände von mindestens 6 m zu sichern, ein ausreichender Schutz ist durch die örtlichen Stützpunktfeuerwehren bei 10 m gegeben.
- Bezüglich der Teilgebiete SO_6 , SO_7 und SO_8 gelten grundsätzlich die Anforderungen an den Brandschutz gemäß den Forderungen aus der Campingplatzverordnung

Bei Unterschreitungen der Regelabstände zum Wald sind bei den Gebäuden Maßnahmen zum Brandschutz im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßennetz ist als äussere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Das Versorgungsnetz muss abschnittsweise entsprechend dem Bau- und Realisierungsfortschritt ergänzt bzw. erweitert werden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Sondergebiete und zum Anschluss an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche werden durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger entsprechend den jeweils für die einzelnen Bauvorhaben erforderlich werdenden tiefbautechnischen Anforderungen nach den anerkannten Regeln der Technik im Einvernehmen mit der Stadt Mirow erstellt.

Zur Herstellung und Nutzung der öffentlichen Stellplatzflächen im Bereich der Wohnmobile / Schleuse sind vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger und der Stadt Mirow ausserhalb der Bauleitplanung zu treffen.

14. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die dem Denkmalschutz unterstehen.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V hat darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes, westlich Labussee, ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V befindet. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DschG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch

die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann Genehmigungen nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchg M-V zu tragen.

Der in der Planzeichnung (Teil A) kenntlich gemachte Bereich des Bodendenkmales und seine Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturellen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden.

In diesem Bereich ist die Festsetzung des Sondergebietes SO_8 mit der Zweckbestimmung „Camp“ sowie die Errichtung eines Sanitärhauses geplant. In den textlichen Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan sind Maßgaben zum Umgang mit dem Bodendenkmal entsprechend den behördlichen Abstimmungen mit dem Landesamt vom 16.12.2004 aufgenommen worden, so dass Abgrabungen bzw. Beeinträchtigungen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nicht zulässig sind.

Mit Erlass des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 04.11.2004 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringfügigen Erdeingriffe die Vorhaben innerhalb des Sondergebiets SO_8 „Camp“ unter Auflagen genehmigungsfähig sind.

Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen im Bereich des in der Planzeichnung gekenntzeichneten Bodendenkmales durch die zuständige Behörde und die Herstellung des Einvernehmens im Rahmen dieser Genehmigung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege ist wesentlich. Die Beachtung dieser gesetzlichen Regelungen übernimmt der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger im Rahmen der geplanten Bauvorhaben.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Anbaufreie Strecke

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich dem Anbauverbot an der freien Strecke der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße Nr. 5 sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ausnahmen hiervon bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger. Dies gilt in diesem Planungsfall für die neuen Zufahrten an die K 5.

15.2 Waldschutzstreifen

Innerhalb des Plangebietes bestehen ausgedehnte Waldflächen. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Regelabstand zum Wald von 50 m einzuhalten.

Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Regelabstandes zu einer unbilligen Härte führen würde und Gefahren, wie oben beschrieben, ausgeschlossen werden können.

In einer gemeinsamen Vorabstimmung vor Ort mit der unteren und der oberen Forstbehörde wurden für die hiervon betroffenen Vorhaben die erforderlichen Abstände der baulichen Anlagen / überbaubaren Flächen zu den angrenzenden Waldflächen festgelegt. Weitergehende Ausführungen sind dem Grünordnungsplan als Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Für die Festsetzung des Sondergebietes SO_2 „Herberge“ ist die Inanspruchnahme von Teilen des Waldes erforderlich. In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger bei der Forstbehörde anläßlich des o.g. Ortstermins ein Waldumwandlungsverfahren beantragt. Die Ersatzaufforstungsfläche wird im Einvernehmen mit der Forstbehörde festgelegt.

Die im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens geforderten Unterlagen werden vom Vorhabenträger der unteren Forstbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung nach § 15 LWaldG ist Voraussetzung, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Die Genehmigung ist der Bebauungsplansatzung als Anlage beizufügen

Seitens der unteren Forstbehörde wird der nunmehr für das Sondergebiet SO_4 „Reitanlage“ in der Planzeichnung festgesetzte Standort für das Betriebsgebäude mit Pferdeboxen als akzeptabel für eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald erachtet.

Einzelfragen zu dem mit dem Bebauungsplan erforderlich werdenden Waldumwandlungsverfahren sind zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Forstbehörde einvernehmlich zu regeln.

15.3 Gewässerschutzstreifen

Die das Plangebiet im Norden begrenzenden Gewässer sind Bundeswasserstraßen oder Teile davon. Der „Großer Peetsch See“, der „Kleiner Peetsch See“ und der „Labussee“ sind Teile der Bundeswasserstraße und unterliegen den gesetzlichen Anforderungen des Bundeswasserstraßengesetzes. Zu diesen Gewässern besteht ein 100 m breiter Gewässerschutzstreifens.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde läßt eine Ausnahme von den Verboten zu und sie stehen den gesetzlichen Regelungen des Bundeswasserstraßengesetzes nicht entgegen.

Mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vom 07.11. 2004 wird eine Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 LNatG M-V nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V in Aussicht gestellt.

Die innerhalb der Teilgebiete SO_1 „Biber-Park", SO_2 „Herberge", SO_{5+6} „Wohnmobilstandplätze" sowie innerhalb der Teilgebiete SO_7 „Zelte" heute bereits teilweise vorhandenen bzw. geplanten Gebäude und temporären Nutzungen führen nach Auffassung der Stadtvertretung zu keinen weiteren bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässer, da der noch verbleibende Schutzabstand zu den vorgenannten Gewässern als ausreichend angesehen werden kann.

Während dieses Bauleitplanverfahrens ist für die danach künftig zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot einzuholen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde weist darauf hin, dass für die Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen an, in, über oder unter der Bundeswasserstraße eine strom- und schifffahrtspolizeirechtliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich und durch den Vorhabenträger zu beantragen ist.

Sollten sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes irgendwelche Berührungspunkte mit der Bundeswasserstraße ergeben, so ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde erneut zu beteiligen.

Der Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde auf die geplanten Baumaßnahmen am südlichen Ufer der Schleuse und die ggf. erforderliche Inanspruchnahme von Landflächen werden im Rahmen dieser Bebauungsplanung seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Ein Regelungserfordernis innerhalb des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus nicht. Ein möglicher Erwerb von Flächen ist mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

Der Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde auf eine Erneuerung der Schleusenbrücke und dem Standort einer Behelfsbrücke werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes seitens der Gemeindevertretung ebenfalls zur Kenntnis genommen. Für diese Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erforderlich, sofern von diesen Baumaßnahmen Einrichtungen der „Biber-Parks" betroffen sein könnten.

Der Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde auf einen unterirdischen bzw. offenen Wehrauslauf innerhalb des Plangebietes wird seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Der Zeitpunkt des Erwerbs dieser Fläche ist nicht genannt und bisher nicht durchgeführt worden. Eine Überplanung ist ohne Auswirkungen, da dieses Wehr sodann Gegenstand des Kanals und somit den Regelungen des Bundeswasserstraßengesetzes unterliegt.

Der Bebauungsplan berührt in seinen westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen Gewässer I. Ordnung. Entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen im und am Gewässer innerhalb des 7 m breiten Uferstreifens geplant.

Sollte es bei Realisierung des Gesamtvorhabens zur Errichtung baulicher Anlagen kommen, sind diese Vorhaben in gesonderten Verfahren nach § 82 Landeswassergesetz (LWaG) bei dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg zu beantragen.

15.4 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche, gemäß § 20 LNatG M-V geschützte Biotope (u.a. Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichtbestände, naturnahe Bruchwälder, Magerrasen).

Die Abgrenzung der geschützten Biotope wird entsprechend den örtlichen Vermessungen und den Darstellungen des festgestellten Grünordnungsplanes als Flächenfestsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt. Überlagerung mit anderen Nutzungen, wie zum Beispiel mit Flächen für Wald, sind in der Planzeichenerklärung dargestellt worden.

15.5 Geschützte Alleen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an mehreren Stellen Alleen, die gemäß § 27 Abs. 1 LNatG M-V geschützt sind. Hierbei ist es nicht von Belang, dass diese Alleen zugleich Flächen für Wald sind.

Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Die Anordnung der Stellplatzanlage, des Parkplatzes und anderer baulicher Anlagen muss daher ausserhalb des Wurzelbereiches der Alleebäume (Traufbereich plus 1,5 m) geplant werden.

15.6 Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte". Eine entsprechende Plandarstellung ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen worden.

Das Plangebiet bleibt aufgrund seiner erholungsbezogenen Nutzung weiterhin Bestandteil des Landschutzgebietes. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Stadt Mirow, den 15.2.06

STADT MIROW
LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ